

Sygn. akt VI Ns 50/13

POSTANOWIENIE

Dnia 18.04.2013 r.

Sąd Rejonowy w. O. VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w S.

w składzie:

Przewodniczący SSO w SR Iwona Łabęcka

Protokolant Agata Borczuch

po rozpoznaniu w dniu 15.04.2013 r. na rozprawie

sprawy:

z wniosku K. P. i T. P.

przy udziale B. W. i A. C.

o zasiedzenie

postanawia:

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania B. W. kwotę 1.817,- zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy K. P. i T. P. po sprecyzowaniu wniosku wnieśli o stwierdzenie nabycia z dniem 10 marca 2010 r. przez zasiedzenie własności udziału w wysokości 4,38 % we współwłasności nieruchomości zabudowanej nr 158 o pow. 0,45 ha położonej w miejscowości S., gm. S., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...).

Na uzasadnienie podali, podali, że w 1971 r. zamieszkali w budynku stanowiącym część nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w S.. Mieszkali tam wspólnie do 1998 r. wraz z córką U. i do 2001 r. wraz z synem K.. Obecnie mieszkają tam sami. Przed zamieszkaniem wnioskodawców ta część zabudowanej nieruchomości stanowiła magazyn zbożowy i stanowiła własność w udziale 1/2 J. M., ojca wnioskodawczyni. J. M. na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 10 marca 1980 r. przekazał gospodarstwo rolne, w skład którego wchodziła między innymi działka nr (...) w udziale 1/2 na rzecz syna J. M.. Aktualnie działka nr (...) stanowi współwłasność uczestników postępowania B. W. i A. C. w udziałach po 1/2. J. M. nigdy nie objął w posiadanie tej części gospodarstwa rolnego, na którą składały się zabudowania mieszkalne i gospodarcze, w tym części nieruchomości, której zasiedzenia domagają się wnioskodawcy. Wnioskodawcy podnieśli, iż od 1980 r. sukcesywnie remontowali budynek, w którym mieszkali dokonując w istocie przekwalifikowania budynku gospodarczego na mieszkalny. Od 1980 r. do 1994 r. wnioskodawcy za władającą przez nich część nieruchomości opłacali również podatki.

Uczestniczka postępowania B. W. wniosła o oddalenie wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestniczki postępowania kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko uczestniczka postępowania podała, że jest właścicielką w 1/2 części nieruchomości zabudowanej nr 158, położonej we wsi S., przy ul. (...), o pow. 0,45 ha. Zdaniem uczestniczki postępowania wnioskodawcy nigdy nie byli posiadaczami samoistnymi spornej części nieruchomości, tylko jej użytkownikami.

Objęcie spornej nieruchomości w posiadanie przez wnioskodawców nastąpiło bowiem na podstawie ustnej umowy użytkowania części nieruchomości z 1971 r., której treść zmieniła się w 1980 r., jedynie w zakresie konieczności pokrywania części podatku od nieruchomości. Zatem przez cały okres posiadania wnioskodawcom przysługiwało prawo użytkowania zajmowanej przez nich części nieruchomości, początkowo bezpłatnego, w późniejszym terminie z obowiązkiem uiszczania części podatku od nieruchomości. W niniejszej sprawie wnioskodawcy władają co prawda trzema pokojami, kuchnią i łazienką, lecz stanowią one niewyodrębnioną część składową budynku i nieruchomości. Podkreśliła również, iż wnioskodawcy nigdy nie korzystali z gruntu należącego do tej nieruchomości poza wąskim pasem okalającym bezpośrednio budynek, w którym znajdują się zajmowane przez wnioskodawców pokoje. W tym stanie rzeczy, należy stwierdzić, że wnioskodawcy pozostający w złej wierze, którzy nie byli i nie są posiadaczami spornej części nieruchomości oraz korzystając z gruntu jedynie w zakresie umożliwiającym im korzystanie z części składowej nieruchomości nie mogą domagać się zasiedzenia udziału we współwłasności tej nieruchomości.

Uczestnik postępowania A. C. wniósł o oddalenie wniosku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Właścicielami nieruchomości zabudowanej, posadowionej na działce nr (...) o pow. 0,45 ha, położonej w S. są uczestnicy postępowania B. W. i A. C. po 1/2 części każdy z nich. Dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy w Oławie – IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę

wieczystą Kw nr (...).

Dowód:

- odpis z księgi wieczystej Kw nr (...) – k. 12

Zabudowana nieruchomość będąca przedmiotem postępowania stanowiła współwłasność rodziców wnioskodawczynie J. i M. M. (1) oraz rodziców uczestnika postępowania Z. i H. C. po 1/2 części. Wraz z J. i M. M. (1) mieszkały ich córki wnioskodawczynie oraz siostra R. L. z rodzinami. Brat wnioskodawczynie a ojciec uczestniczki postępowania J. M. od 1967 r. mieszkał oddzielnie. Trudne warunki mieszkaniowe rodziców wnioskodawczynie spowodowały, że w 1971 r. wnioskodawcy za zgodą rodziców przenieśli się do części pomieszczeń gospodarczych, które zaadaptowali na mieszkanie i gdzie mieszkają do dzisiaj. Wnioskodawcy od chwili zamieszkania w zaadaptowanej części nieruchomości przeprowadzali remonty. W okresie od 1970 r. do 1994 r. wnioskodawcy ze środków własnych w ramach prac inwestycyjno- adaptacyjnych w użytkowanej części nieruchomości wykonali prace polegające na : wstawieniu okien, położeniu podłóg, tynków postawieniu ścianek działowych. Uzupełnili dach, założyli centralne ogrzewanie, doprowadzili wodę oraz wymienili instalacje elektryczną. Korytarz na strych zaadaptowali na łazienkę i ubikację oraz kuchnię, wybudowali trzeci pokój i dobudowali ganek.

Dowód:

- zeznania wnioskodawczynie K. P. – k. 75-76

- zeznania wnioskodawcy T. P. – k. 76-77

- zeznania świadka R. L. – k. 64v-65v

- przesłuchanie wnioskodawczynie K. P. – k. 75-76

- przesłuchanie wnioskodawcy T. P. – k. 76-77

W 1980 r. rodzice wnioskodawczynie na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego przekazali rodzicom uczestniczki J. R. i M. M. (2) swój udział w przedmiotowej nieruchomości. Rodzice wnioskodawczynie, a wnioskodawcy i jej siostra wraz z rodziną za zgodą J. M. w dalszym ciągu mieszkali w przedmiotowej nieruchomości. J. M. natomiast początkowo ze swoim ojcem a później po jego śmierci sam

prowadził przekazane mu przez rodziców gospodarstwo rolne, opłacał podatki oraz składki z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia, przy czym do 1994 r. wnioskodawczyni i jej siostra regulowały należności podatkowe za część nieruchomości, którą zajmowały, przekazując je bratu. Ponośli też opłaty z innych tytułów.

Dowód:

- umowa przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 10.03.1980 r. – k. 13- 14v

- zeznania wnioskodawczyni K. P. – k. 75-76

- zeznania wnioskodawcy T. P. – k. 76-77

- zeznania świadka R. L. – k. 64v-65v

- przesłuchanie wnioskodawczyni K. P. – k. 75-76

- przesłuchanie wnioskodawcy T. P. – k. 76-77

Na podstawie umowy darowizny z dnia 12.09.1994 r. zawartej przed notariuszem M. R. A Nr (...) J. M. s. J. oraz M. M. (2) na prawach wspólności ustawowej darowali swój udział wynoszący 1/2 części ww. nieruchomości uczestnicze postępowania – B. W..

Dowód:

- wypis z aktu notarialnego z dnia 12.09.1994 r. – k. 51-54

W przedmiotowej nieruchomości nadal mieszkały wnioskodawczyni i jej siostra z rodzinami. Pismami z dnia 2 listopada 1994 r., dnia 11 września 1995 r., 27 listopada 1995 r. uczestniczka postępowania wzywała wnioskodawczynię do zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a także do opuszczenia zajmowanych pomieszczeń. Pismem z dnia 26 sierpnia 1996 r. oraz pismem z dnia 10 września 1996 r., a następnie pismem z dnia 26 października 2002 r. wnioskodawcy zwrócili się do uczestniczki postępowania o doręczenie projektu umowy najmu części budynku przez nich zajmowanego, ustalenie wysokości stawki czynszu a także rozliczenia nakładów jakie ponieśli na nieruchomość wnioskodawczyni.

Dowód:

- pismo z dnia 2.11.1994 r. o- k. 106,

- pismo z dnia 11.09.1995 r. – k. 107,

- wezwanie do zapłaty z dnia 27.11.1995 r. – k. 108,

- przesłuchanie wnioskodawczyni K. P. – k. 75-76

- przesłuchanie uczestniczki k.77 v.

- zeznania świadka I. B.- k. 153-154

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 1996 r. Sąd Rejonowy w Strzelinie w sprawie o sygn. akt IC 115/96 zasądził od wnioskodawczyni K. P. na rzecz uczestniczki postępowania B. W. łączną kwotę 2.850 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem odszkodowania za bezumowne zajmowanie pomieszczeń. Wnioskodawcy pomimo wezwań oraz prawomocnego wyroku nie uiszczali czynszu. (bezsporne).

Dowód:

- akta sprawy tut. Sądu IC 115/96

Uczestnika postępowania B. W. wynajmuje mieszkanie w S., w przedmiotowej nieruchomości w części pomieszczeń gospodarczych prowadzi działalność gospodarczą tj. sklep. Po opuszczeniu w 2002 r. przedmiotowej nieruchomości przez R. L., w pomieszczeniach przez nią zajmowanych po ich wyremontowaniu przez uczestniczkę zamieszkali synowie uczestniczki.

Dowód:

- przeszuchanie uczestniczki k.77 v.

Powierzchnia działki nr (...) wynosi 0,4565 ha. Procentowy udział powierzchni zajmowanej przez wnioskodawców niezbędny do obsługi budynku mieszkalnego w całej powierzchni działki wynosi 4,38 %.

Dowód:

- opinia sporządzona przez biegłego sądowego Z. T. z dnia 07.02.2013 r. – k. 93-94

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje :

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy decydujące znaczenie miała ocena rodzaju posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców.

Zgodnie z art. 336 k.c., posiadaczem samoistnym jest ten kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel, zaś posiadaczem zależnym ten, kto włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Powszechnie przyjmuje się, że rodzaj posiadania (samoistne lub zależne) zdeterminowany jest przede wszystkim zakresem faktycznego władztwa nad rzeczą oraz faktem, czy odbywa się ono za wyraźną lub dorozumianą zgodą innej osoby (w tym właściciela). Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, kryterium odróżniającym posiadanie samoistne od posiadania zależnego jest czynnik woli – animus – gdyż w obu przypadkach musi istnieć faktyczne władztwo nad rzeczą – corpus. Wola władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje faktyczny stosunek do rzeczy jako własną, z reguły nieograniczoną sferę dyspozycji.

Posiadanie samoistne to władztwo nad rzeczą z wyłączeniem innych osób i niezależne od wyraźnej lub dorozumianej zgody innej osoby, w tym w szczególności niezależne od zgody i woli właściciela. Każdy posiadacz samoistny obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że z przyczyn usprawiedliwionych, uważa się za właściciela albo dlatego, że chce rzeczą władać dla siebie, jak właściciel, chociaż wie, że nie jest właścicielem (porównaj między innymi orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2007 r. I CSK 300/07, OSNC -ZD 2008/3/91).

Dla oceny rodzaju posiadania ma więc znaczenie czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli czy świadomości. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy rzeczą "jak" osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym.

Podkreślić też należy, iż zamieszkiwanie w nieruchomości przez jej właściciela lub jednego ze współwłaścicieli wyklucza stwierdzenie zasiedzenia własności przez korzystającego z tej samej nieruchomości, za zgodą i wiedzą właścicieli, posiadacza, jeśli zostanie wykazane, że właściciel lub współwłaściciel nie ustąpił ze swego animus co do całości prawa, a zmanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą (por. postanowienie SN z dnia 24 czerwca 2009 r., I CSK 453/08, Lex nr 738083).

Sytuacja taka ma miejsce w niniejszej sprawie, albowiem wbrew stanowisku wnioskodawców, brak jest podstaw do przyjęcia, że właściciele przedmiotowej nieruchomości najpierw rodzice wnioskodawczyni, następnie jej brat oraz jego córka - uczestniczka postępowania, zezwalając wnioskodawczyni na korzystanie z części nieruchomości oraz akceptując ich zamieszkiwanie w niej, co podyktowane było niewątpliwie względami rodzinnymi, zrezygnowali z zamiaru posiadania tejże nieruchomości dla siebie, zaś użytkowanie części nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej rodzinę, za wiedzą i zgodą najpierw rodziców, później brata i wreszcie uczestniczki postępowania, a także uczestnika postępowania a wcześniej jego rodziców, nie stworzyło jeszcze po stronie wnioskodawców samodzielnego, rzeczywistego i niezależnego od woli kolejnych właścicieli stanu władztwa nad tą nieruchomością, wypełniającego znamiona samoistnego posiadania w rozumieniu art. 336 k.c.

Reasumując, wnioskodawcy zajęli część przedmiotowej nieruchomości za zgodą i zgodnie z wolą byłych właścicieli nieruchomości, a następnie korzystali z niej za zgodą i zgodnie z wolą kolejnych właścicieli i brak jest podstaw do przyjęcia, że kolejni właściciele nieruchomości ustąpili na rzecz wnioskodawców ze swego animus co do całości prawa. Treść pism kierowanych przez uczestniczkę postępowania do wnioskodawców o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wezwanie do opuszczenia nieruchomości czy też pozew o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości skierowany do Sądu Rejonowego Strzelinie wskazują, że uczestniczka akceptując fakt korzystania przez wnioskodawczynię i jej rodzinę z nieruchomości, nie ustąpiła na ich rzecz z woli samoistnego posiadania tej nieruchomości, mimo akcentowania przez wnioskodawców, że to oni płacili podatki za część użytkowaną przez siebie, czy też czynili nakłady na nieruchomość. Opłacanie podatków w sytuacji korzystania z niej, wydaje się naturalne i nie może być traktowane jako przejaw władztwa właścicielskiego, jak to ujmują wnioskodawcy. Natomiast działania wnioskodawców związane z zajmowanym budynkiem stanowiły nakłady konieczne i zabezpieczały możliwość zamieszkiwania w nim.

Zasiedzenie biegnie przeciwko osobie, która legitymuje się prawem własności do nieruchomości, ale ze swego prawa nie korzysta w jakimkolwiek aspekcie. Poczynione w niniejszej sprawie ustalenia faktycznie, w żadnym razie nie dają podstaw do przyjęcia, aby za swojego życia rodzice wnioskodawcy i jej brat a obecnie uczestnicy postępowania nie korzystali z przysługującego im prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

O stanie świadomości wnioskodawców co do jednak zależnego charakteru posiadania przez nich przedmiotowej nieruchomości świadczą także kierowane przez nich do uczestniczki pisma, w których wnioskodawcy proszą o doręczenie projektu umowy najmu oraz rozliczenie zaległego czynszu z poniesionymi przez nich nakładami na nieruchomość, czy też przedstawiają propozycje co do wysokości stawek czynszu za zajmowaną przez nich część nieruchomości. Niewątpliwie świadczą to o tym, że wnioskodawcy uważają się za najemców posiadanej części nieruchomości i objawiają na zewnątrz, wobec właściciela taką wolę posiadania tejże nieruchomości. Czują się i są przez właściciela traktowani jako najemcy, a więc posiadacze zależni, wobec których właściciel nie musi podejmować żadnych kroków wydobyczych aby zapobiec zasiedzeniu.

W świetle powyższych ustaleń wnioskodawców nie można uznać za samoistnych posiadaczy spornej nieruchomości.

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 3 k.p.c.